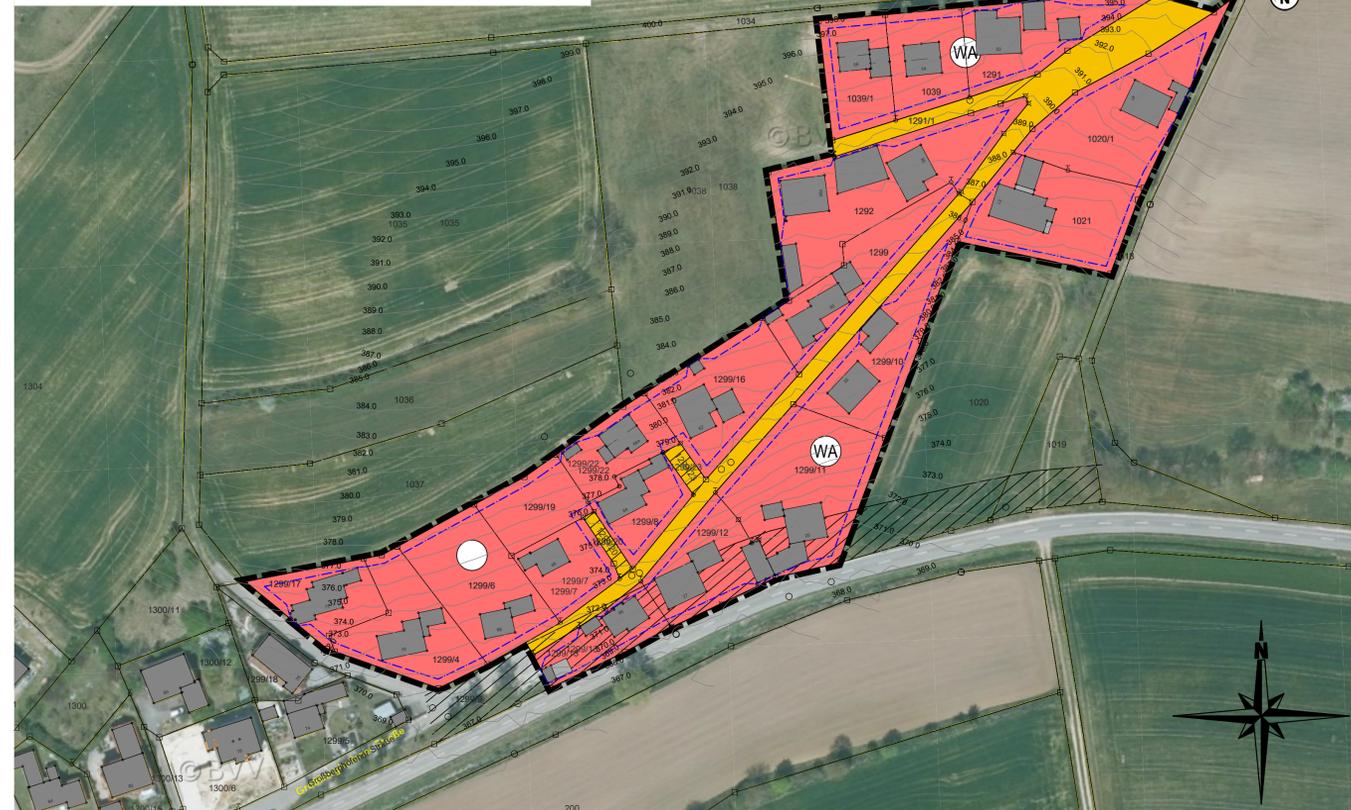


**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 47  
"Großberghofen - Siedlung" Deckblatt Nr. 1  
Ortsteil Thaldorf  
M 1 : 1000**



**rechtswirksamer Flächennutzungsplan  
maßstabslos**



**SATZUNG**

zur Änderung des Bebauungsplanes  
"Großberghofen-Siedlung" durch das Deckblatt Nr. 1  
der Stadt Kelheim - Ortsteil Thaldorf

- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - 1.2 Grenzlinie der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
  - 1.3 Baugrenze
  - 1.4 private Verkehrsfläche
  - 1.5 öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.6 Anbauverbotszone 15 m vom befestigten Straßenrand
- PLANGRUNDLAGE**
- 2.1 bestehende Flurstücksgrenzen
  - 2.2 99 Flurstücksnummern
  - 2.3 bestehende Gebäude
  - 2.4 Höhenschichtlinien

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Wohngebäude**  
Wandhöhe: max. 6,50 m bergseitig im Mittel  
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach  
Dachneigung: 15° - 45°  
Dachfarben: rot, braun, anthrazit, grau  
Untergeordnete Anbauten dürfen mit einem Flachdach gebaut werden.  
Photovoltaikanlagen und Gründächer werden empfohlen.  
Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.  
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Maximal 1/3 der Gebäudelänge.  
Die Zahl der maximal möglichen Geschosse wird durch die Wandhöhe definiert. Eine maximale Anzahl der Geschosse wird nicht mehr festgesetzt.

**1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

**1.3 Grundflächenzahl & Geschossflächenzahl**  
GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8

**2. Örtliche Bauvorschriften**  
2.1 Abstandsflächen  
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die aktuell gültige Bayerische Bauordnung gemäß § 6 BayBO angewandt.  
2.2 Garagen / Carports / Nebengebäude / Stellplätze  
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen frei im Grundstück errichtet werden, auch außerhalb der Baugrenze.  
Gründächer und Photovoltaikanlagen sind erlaubt und werden empfohlen.  
Bei einem Flachdach sind Gründächer verpflichtend.  
Maximale Wandhöhe: 3,50 m bergseitig im Mittel  
Dachneigung SD max. 45°, WD/ZD max. 25°, PD max. 18°, FD max. 5°

2.3 Stellplätze  
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim.

2.4 Freiflächen müssen begrünt werden. Ein Hausbaum pro Parzelle muss gepflanzt werden.

2.5 Maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude.

2.6 Einfriedungen:  
Gabienzäune und Blechzäune sowie Kunststoffpfosten sind nicht gestattet.

2.7 Anbauverbotszone  
Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Maßnahmen erfolgen.

2.8 Niederschlagswasser  
Bei einer Neuplanung sind Zisternen in ausreichender Größe zu verbauen.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**Bodendenkmalpflegerische Belange**  
Art 8 BayDSchG ist zu beachten.

**Landwirtschaftliche Immissionen**  
Zeltweise auftretende Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung müssen auch an Sonn- und Feiertagen, geduldet werden.  
**Niederschlagswasser**  
Für Versickerungen sind die Vorschriften der jeweiligen gültigen Niederschlagswasserfreistellung zu beachten. Der eigene Schutz und der Schutz Dritter gegen Hangwasser liegt in der Verantwortung der Bauherren. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.  
Bei versickerungsfähigem Untergrund ist gesammeltes Niederschlagswasser zu versickern, vorzugsweise breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone in Mulden.  
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfordern grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.  
Bei Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) und der zugehörigen technischen Regeln (TRENWV) darf die Versickerung genehmigungsfrei erfolgen.  
Auf dem eigenen Grundstück sind, falls möglich, ausreichend groß dimensionierte Rückhaltezysternen zu installieren.  
Das zurückgehaltene Wasser kann auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.  
Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem eigenen Grundstück versickern bzw. zurückgehalten werden.

**Überflutungen in Folge von Starkregen**

Die gekennzeichneten Abflusswege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.  
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.  
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.  
Eine Ab- oder Umleitung wird abfließendem Wasser zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

**Bodenschutzrecht**

Durch die Jahrzehnte lange Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann es auf einzelnen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Deshalb ist im Rahmen von Aushubarbeiten im Einzelfall erneut zu prüfen, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Beim Auftreten von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder ungewöhnlichen Bodenverfärbungen sind umgehend der Sachkundigen Stelle für Altlasten, Abteilung 4 Bau- und Umweltschutz im Landratsamt Kelheim zu melden und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zum Schutz ist § 12 BBodSchV sowie die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

**Geogefahren**

Im Planungsbereich sind keine konkreten Gefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretungswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein jedoch gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese können einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Referat 102.

**Kampfmittel**

Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.

**Hinweis auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz:**  
Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

**Pflanzenliste**

- für öffentliche und private Bereiche.  
Gehölze 1. Wuchsortung
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Quercus robur - Eiche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Fagus sylvatica - Rotbuche
  - Gleditsia triacanthos inermis - Dornlose Gleditschie
- Pflanzenqualifikation:  
Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU, mind. 12/14 cm
- Gehölze 2. Wuchsortung
- Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Crataegus prunifolia - Pfämenblättriger Weißdorn
  - Malus sylvestris - Wildapfel
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Pyrus communis - Wildbirne
  - Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Pflanzenqualifikation:  
Hochstamm 3 x v., mit Ballen STU 10/12 cm
- Sträucher
- Giftige Gehölze sind mit \* gekennzeichnet. Diese Gehölze dürfen im Spielplatzbereich nicht verwendet werden.
  - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuss
  - Euonymus europaeus\* - Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare\* - Liguster
  - Rosa canina - Hundrose
  - Salix caprea - Salweide
  - Salix viminalis - Korbweide
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Syringa vulgaris\* - Flieder
  - Viburnum opulus\* - Gewöhnlicher Schneeball
- Pflanzenqualifikation:  
Sträucher 2 x v., 3-4 Grundtriebe, Höhe 60 / 100 cm

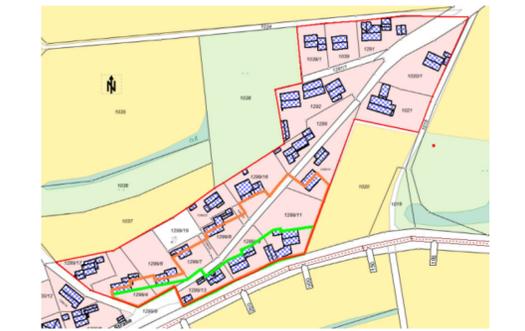
**Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände**  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten im Baugebiet:  
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe  
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe  
gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Grenzabstand von 4,00 m einzuhalten bei mehr als 2,00 m Wuchshöhe von Bäumen und Sträuchern.  
Zur freien Landschaft sind nur kleintierdurchlässige Einfriedungen zulässig.

Stein- oder Schotterwästen  
Stein- oder Schotterwästen sind nicht erwünscht.

Die Festsetzungen zur Eingrünung, Pflanzenschutz und Neupflanzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Großberghofen-Siedlung" haben weiterhin bestand und müssen beachtet werden.  
Zur freien Landschaft sollten Pflanzen als Einfriedung genutzt werden.

**Textliche Nachrichtliche Übernahme aus dem Immissionsschutzgutachten**

- 1) Südlich des mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiches mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegel ab 45 dB(A) nachtsüber sind lufttechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Bestandsbauten, die vorwiegend dem Schlafen dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), mit Ausnahme der Nordfassaden, unzulässig.
- 2) Südlich des mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiches mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegel ab 59 dB(A) tagsüber sind Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Bestandsbauten, mit Ausnahme der Nordfassaden, unzulässig. 3) Ausnahmen von 1) und 2) sind zulässig, wenn die betroffenen Räume an der Nordfassade orientiert sind oder mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Beflüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen, wie Wintergartenkonstruktionen, verglaste Balkone, Loggias, Prallscheiben, Vorhangfenster etc.) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.
- 4) Beim Einsatz schalldämmter Lüftungseinrichtungen in überwiegend dem Schlafen dienenden Räumen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von > 25 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.



5) Für die Außenfassadenbereiche der Gebäude wird der maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-1 angegeben: Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> = La - KRaumart gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 2018, aufweisen. Für die betreffende Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches“ ist ein Wert von 30 dB in Ansatz zu bringen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A) (= berechneter max. Fassadenpegel Tag L <sub>a</sub> + 55 dB + 3 dB)	gesamtes erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß R <sub>w, res</sub> in dB
Gebäudefassaden Süd/West/Ost	40
Lärmpegelbereich III - Abstand bis 1,8 m von der Straßennitte	35
Lärmpegelbereich II - Abstand ab 1,8 m bis 35 m von der Straßennitte sowie ab 35 m Abstand zur Straßennitte an allen Nordfassaden	30 (Mindestanforderung)

Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung ist nach den Verfahren der DIN 4109-2, Ausgabe 2018, oder der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 zu führen, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Großberghofen – Siedlung“ Druch das Deckblatt Nr. 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
1. Aufstellungsbeschluss  
Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 06.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 47 „Großberghofen – Siedlung“ DB Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 47 „Großberghofen – Siedlung“ DB Nr. 1 in der Fassung vom 06.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2023 bis 19.06.2023 öffentlich ausgelegt.
  3. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 47 „Großberghofen – Siedlung“ DB Nr. 1 in der Fassung vom 23.10.2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2023 bis 09.01.2024 öffentlich ausgelegt.
  4. Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 47 „Großberghofen – Siedlung“ DB Nr. 1 wurde mit Beschluss vom 18.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 18.03.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Kelheim, den .....  
1. Bürgermeister

5. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Kelheim, den .....  
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 47 „Großberghofen – Siedlung“ DB Nr. 1 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zu jedemmanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Kelheim, den .....  
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 47 „GROßBERGHOFEN-SIEDLUNG“ DB NR. 1 NACH § 13 A BAUGB**



STADT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK  
KELHEIM  
KELHEIM  
NIEDERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 18.03.2024

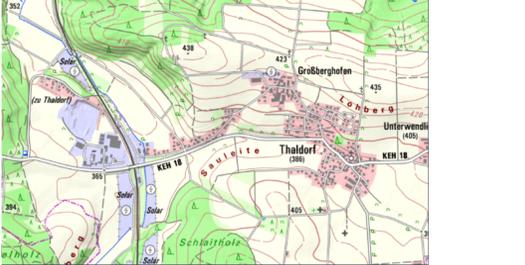
**PRÄAMBEL:**

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) in W.V. 01.01.2024, Art. 81 der Bayerischen Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-0), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 290), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Bauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 132) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Flächennutzungsverordnung (FlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1507) diesen Bebauungsplan "Großberghofen-Siedlung" DB Nr. 1 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.03.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung  
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber  
Dipl. Ing. für Bauwesen  
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg  
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com